

**COMMUNE DE SCHAERBEEK**  
**Urbanisme et Environnement**  
Madame C. JODOGNE  
Bourgmestre f. f.  
Place Collignon  
1030 SCHAERBEEK

V/Réf. : 2011/20=122/019-021  
N/Réf. : GMC/SBK-2.260 /s.511  
Annexe : /

Bruxelles, le

Madame la Bourgmestre,

Objet : SCHAERBEEK.. Rue Goossens, 19-21. Transformation et division en logement d'un ensemble de bâtiments dont un ancien théâtre. Demande de permis d'urbanisme. **Avis de la CRMS.**

*(Correspondant : M. Nicolas Pauwels )*

En réponse à votre lettre du 27 octobre 2011 sous référence, réceptionnée le 3 novembre 2011, nous avons l'honneur de vous informer qu'en sa séance du 23 novembre et concernant l'objet susmentionné notre Assemblée a émis l'avis suivant.

**Au stade actuel du dossier, la Commission demande d'exclure du projet et du permis d'urbanisme la salle de théâtre située en intérieur d'îlot car elle estime que le projet porterait atteinte à l'intérêt patrimonial manifeste que présente ce bâtiment. Elle demande donc de revoir le projet pour ce qui concerne le théâtre, de manière à mieux préserver sa typologie ainsi que ses caractéristiques spatiales et architecturales. Dans ce cadre, elle estime qu'une affectation en logement semble difficilement conciliable avec la bonne conservation et la mise en valeur de ce bâtiment remarquable. Elle demande, dès lors, de poursuivre la réflexion sur la nouvelle fonction. Elle se tient à la disposition de la Commune pour l'aider de trouver une solution satisfaisante pour donner une nouvelle vie à cet immeuble qui constitue un élément significatif du patrimoine schaarbeekois.**

#### Contexte et intérêt patrimonial

Le projet porte sur la reconversion d'un ensemble de bâtiments, situé à proximité directe de l'hôtel communal de Schaerbeek), composé de deux maisons à front de rue et de différents bâtiments en intérieur d'îlot, dont une ancienne salle de fête ou de théâtre. Le site est situé 0en zone d'équipement d'intérêt collectif au PRAS. Il jouxte l'école (Athénée royal Alfred Verwée) de la rue Verwée.

L'origine des constructions remonte à la fin du XIXe siècle. A cette époque (1889 – 1896?) la Société de Saint Vincent de Paul construisait la salle de théâtre (ainsi que la maison de gauche à front de rue?) comme un lieu de rencontre et d'éducation pour les jeunes démunis du quartier. Depuis, le site a fort évolué et présente aujourd'hui des bâtiments de différentes époques (notamment des constructions réalisées dans les années 1960, présentant peu d'intérêt sur le plan patrimonial). Jusqu'il a peu, le site a conservé sa fonction d'origine (lieux

de rencontre, maison de jeunes, bibliothèque, école de devoirs). En 2008, les bâtiments ont été mis en vente par l'ASBL des Oeuvre paroissiales de Bruxelles nord-est.

Lors d'une visite des lieux, la Commission a pu se rendre compte du grand intérêt patrimonial de l'ancienne salle de spectacle: il s'agit d'un immeuble très représentatif de cette typologie architecturale particulière ( grande « halle », comparable, par exemple, aux Halles Saint-Géry) présentant une façade soignée (y compris les menuiseries d'origine, comme les châssis trilobés de l'étage, qui sont de grande qualité) ainsi qu'un espace intérieur impressionnant sur deux niveaux, structuré par des fermes et colonnes de fonte et acier avec des motifs décoratifs subtils. La plupart des finitions et éléments décoratifs ont été conservés, hormis la balustrade originelle des coursives. L'ensemble semble être en relativement bon état structurel.

**La Commission estime que l'ancienne salle de théâtre présente un intérêt manifeste sur le plan patrimonial. par conséquent, il devrait être conservé au maximum et mis en valeur en préservant aussi bien ses caractéristiques spatiales et sa volumétrie que l'ensemble des éléments architecturaux présentant un intérêt (y compris les châssis d'origine).** Elle souhaite également que l'on procède à l'élaboration d'une étude historique de ce bâtiment et de l'évolution du site sur base de documents d'archives (les plans de permis de bâtir seraient conservés dans les archives communales), anciennes photos, etc.

#### Projet

Le projet propose le lotissement de l'ancienne salle de théâtre en 5 logements (se développant en duplex) ainsi que l'aménagement de 8 logements dans les autres bâtiments et 9 emplacements de parking en intérieur d'îlot.

Les principales transformations prévues dans la halle sont :

- le placement de cloisonnements (mur doubles enfermant une ferme sur deux de la halle) pour la diviser en 5 unités indépendantes,
- l'agrandissement de la surface de plancher de l'étage (avec maintien d'un vide réduit dans chaque « maison »),
- l'aménagement d'un cloisonnement à l'intérieur des unités permettant de créer des chambres et salles de bain au 1er étage,
- descente des allèges des baies de fenêtres jusqu'au sol dans la façade principale sur cour,
- le remplacement des châssis d'origine par des châssis standard répondant aux exigences de l'ordonnance PEB,
- la démolition des bâtiments annexes qui ont été construits contre le théâtre.

Bien que le projet tente de conserver un certain nombre d'éléments architecturaux existants, il conduirait au morcellement spatial complet de la salle suite au placement de nombreuses nouvelles cloisons, tant pour séparer les unités de logements entre elles qu'à l'intérieur des logements. De ce fait, il **porterait à la fois atteinte à la spatialité de l'ancienne salle et à la lisibilité d'une grande partie de ses éléments structurels et architecturaux, ce à quoi la CRMS ne peut pas souscrire.**

De manière générale, la **Commission estime que la réaffectation la salle de théâtre en logements multiples est difficilement conciliable avec la conservation et la mise en valeur de l'immeuble.** Elle demande, dès lors, de poursuivre la réflexion sur une affectation qui s'adapte mieux au bâtiment. Dans ce cadre, il est fort regrettable que le site, et le théâtre en particulier, ait perdu son affectation d'origine car il jouait un rôle social et culturel important dans le quartier. Si le maintien d'une affectation d'intérêt collectif semble difficile aujourd'hui (dans ce cadre, toutes les pistes ont-elles déjà été explorées?), la Commission estime qu'une autre fonction devrait y être trouvée permettant de mieux préserver la qualité spatiale de la halle et de maintenir la lisibilité de l'ensemble des éléments architecturaux significatifs (y compris les châssis d'origine). Il y aurait donc également lieu de trouver une fonction qui permet de réduire au maximum l'impact des exigences au niveau de l'isolation, la performance acoustique, les normes RF, etc.

Afin de ne pas hypothéquer la poursuite du projet et puisque les interventions sur les autres bâtiments ne soulèvent pas de remarques au niveau patrimonial, la Commission propose de retirer la reconversion du théâtre du projet (et de l'éventuel permis d'urbanisme). Elle n'émet donc pas de remarques particulières quant au reste du projet tout en regrettant l'importance du parking en intérieur d'îlot et en attirant l'attention sur les arbres existants qui devraient être préservés dans la mesure du possible. Elle se tient à la disposition de la Commune pour poursuivre la réflexion sur la réaffectation de l'ancienne salle de théâtre.

Veillez agréer, Madame la Bourgmestre, l'expression de nos sentiments très distingués.

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. H. Lelièvre,  
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Véronique HENRY